

Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

1. Vermelding onderwerp en beslispunten

Vaststelling bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid'.

2. Doel van het raadsvoorstel en samenvatting

Het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid' vast te stellen.

3. Inleiding

Op verzoek van de heer L.F.B.K.V.C. graaf de Marchant et d'Ansembourg (verder: dhr. d'Ansembourg) heeft Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid' opgesteld. Dit plan heeft betrekking op de percelen Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid.

Het plangebied is plaatselijk bekend als Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid en kadastraal bekend als gemeente Margraten- sectie N- nummers 43 en 44. Het bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (inclusief 1^e herziening). Het plan bestaat uit zowel een bestemmingswijziging als een uitbreiding/vormverandering van het agrarische bouwblok.

In april 2003 is door dhr. d'Ansembourg een principeverzoek ingediend om middels woningsplitsing het cultuurhistorisch waardevolle rijksmonument De Roosenhof (Bruisterbosch 1) te behouden. Omdat het belang van het behoud van dit rijksmonument goed werd onderbouwd, is door de voormalige gemeente Margraten op 21 mei 2003 principemedewerking aan dit verzoek verleend.

De beoogde planontwikkeling voorziet in clustering van het agrarische gebruik waarmee hernieuwd toekomstperspectief voor het bedrijf ontstaat. Behalve clustering van de activiteiten wordt ook een geheel nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt, namelijk de bouw van een schapenstal achter het historische complex. Daarnaast is men voornemens de huidige bedrijfswoning met huisnummer 3 te verplaatsen naar de noordoostelijke bouwmassa. Als gevolg hiervan komt de bedrijfswoning dichtbij het agrarisch bedrijf te liggen.

Ter plekke van de bestaande bedrijfswoning is een woonbestemming beoogd. Het aantal in het complex aanwezige burgerwoningen (2) wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Eén burgerwoning blijft op de plaats waar reeds de bestemming 'Wonen' ligt. De tweede woning wordt geprojecteerd ter plaatse van de huidige bedrijfswoning.

Door de verplaatsing van de agrarische bedrijfsactiviteiten wordt ruimte geboden voor een nieuwe functionele drager in de vorm van 12 vakantieappartementen.

Om een goede ontsluiting te garanderen voor de aanwezige functie is een verkeersbestemming opgenomen. Binnen deze verkeersbestemming zijn ook de



noodzakelijke parkeerplaatsen voor de recreatieve tak opgenomen. Rond de agrarische bebouwing op het achterterrein wordt ten behoeve van manoeuvreerdoeleinden erfverharding aangelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 3 januari 2013 t/m woensdag 13 februari 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

4. Relatie met bestaand beleid, beleidsvisie en kaderstelling
n.v.t.

5. Motivering van het voorstel en de kaders, die de Raad ter zake zou kunnen hanteren

5.1 planschadeovereenkomst

Er is een planschadeovereenkomst ondertekend.

5.2 LKM-overeenkomst

Met betrekking tot de voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Dit vloeit voort uit het feit dat sprake is van toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), meer specifiek de module 'Agrarische uitbreiding en nieuwvestiging'.

Dit landschapsplan voorziet zowel in een landschappelijke inpassing als tegenprestatie. De inpassing bestaat onder andere uit de aanplant van hagen en een bomenrij ter plekke van de mestopslag en schapenstal. Tevens wordt ter plekke een infiltratiegreppel beoogd ten behoeve van de opvang (en infiltratie) van het hemelwater. Ten westen van de weg wordt voorzien in de aanplant van een nieuwe haag. Qua tegenprestatie wordt een drietal vormen geformuleerd, namelijk:

1. renovatie en omvorming van de Rijksmonumentale hoeve Roosenhof;
2. vanwege de monumentale status zijn met voorliggend plan hogere bouwkosten gemoeid;
3. de recent aangeplante fruitbomen (ca. 70 stuks) en Meidoornhaag (meer dan 700 meter).

De BOM+ Adviescommissie heeft de aanvraag, waarin bovenstaande tegenprestaties zijn verwoord, positief beoordeeld. De commissie heeft dit kenbaar gemaakt middels een brief d.d. 03 januari 2012. De commissie is daarbij tot de conclusie gekomen dat de bedrijfsontwikkeling inclusief de genoemde tegenprestatie leidt tot een plan welke past binnen haar omgeving.

De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing en tegenprestatie is privaatrechtelijk vastgelegd tussen L.F.B.K.V.C. graaf de Marchant et d'Ansembourg en de gemeente Eijsden-Margraten. Daarmee zijn de realisatie en duurzame instandhouding van het landschapsplan en de tegenprestatie gewaarborgd.

6. Financiële en personele aspecten

Dit plan betreft een particulier initiatief van dhr. d'Ansembourg en wordt door hem financieel gedragen.

Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) draagt de titel 'Grondexploitatie'. Hierin worden de mogelijkheden beschreven voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan o.a. om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst, hetzij een posterieure overeenkomst.

Artikel 6.12 lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om voor gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

In het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid' mogen de te realiseren vakantieappartementen niet permanent worden bewoond/gebruikt. Tevens wordt de schapenstal niet aangemerkt als hoofdgebouw. In onderhavig geval is het sluiten van een anterieure overeenkomst dan ook niet noodzakelijk.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling door de gemeenteraad op 23 april 2013 moet het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 3 van de Wro openbaar bekend worden gemaakt. Indien bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad afgeweken wordt van het ontwerpbestemmingsplan, dan mag op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro het besluit tot vaststelling pas na 6 weken gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. In zodanig geval zenden burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan gedeputeerde staten onderscheidenlijk de inspecteur.

De provincie biedt de mogelijkheid om de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan te versnellen. Hiertoe dient in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan om een verzoek te worden opgenomen om het besluit eerder bekend te mogen maken. Omdat er geen provinciale belangen worden geraakt, wordt voorgesteld dit verzoek in het besluit tot vaststelling op te nemen.

Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbenden een beroep schriftelijk indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 Wro). Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan treedt niet in werking wanneer er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en hierop nog niet is beslist (artikel 8.4 Wro).

8. Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats in de Etalage, Heuvelland Aktueel en op de gemeentelijke website www.eijsden-margraten.nl.

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. H.J.M. van Dijk D.A.M. Akkermans

Ter inzage:

- Bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid';
- Planschadeovereenkomst;
- Privaatrechtelijke overeenkomst ter effectuering van het LKM.

RAADSBESLUIT

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid' vanaf donderdag 3 januari 2013 tot en met woensdag 13 februari 2013 voor een ieder ter inzage gelegen;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het advies van de raadscommissie Grondgebiedzaken;

Besluit :

1. Het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid' met het identificatienummer NL.IMRO.1903.BPBUI1010-VG01 vast te stellen;
2. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid' eerder te mogen bekendmaken van op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, 6 weken naar het besluit tot vaststelling, bepaald is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 april 2013

De griffier,

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

De voorzitter,

D.A.M. Akkermans